FRC 2.17085 17085

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case. FRC 11984

RAPPORT

FAIT

PAR JACQUEMINOT,
De la Meurthe,

AU NOM D'UNE COMMISSION SPÉCIALE,

Sur le régime hypothécaire, & sur les expropriations forcées.

Séance du 21 messidor an 6.

Représentans du Peuple,

Quelques lois éparses dans le code immense des Romains; une multitude de statuts locaux sans accord & souvent contradictoires, la jurisprudence opposée des divers parlemens de la France, étoient les seules règles de l'importante matière des hypothèques, lorsqu'on vit enfin paroître l'édit de 1771.

Pourvoir à la conservation du droit de propriété, fixer invariablement l'ordre & la stabilité des hypothèques, soustraire les acquéreurs de bonne foi aux piéges de vendeurs insolvables, ranimer l'agriculture, tarir la source des procès, telles sont les vues de justice & de bonté pompeusement annoncées dans le préambule; enrichir le fisc par la création d'une multitude de places à finance & par l'établissement de plusieurs droits onéreux, donner à la fraude de nouveaux moyens, & à la chicane un nouvel aliment, c'est à quoi le texte de la loi réduisit presque totalement ses brillantes promesses.

Aussi des lettres de jussion & le développement de la force armée purent seuls vaincre la résistance de la plupart des parlemens. Tout cet appareil de puissance echoua même près du parlement de Flandre; il conserva le régime du nantissement, & les hypothèques continuèrent à être publiques & spéciales dans toute l'étendue de son ressort.

Depuis long-temps tous les hommes éclairés, tous les vrais amis de la patrie, demandoient qu'en écartant les préjugés, en surmontant les anciennes habitudes, on établît enfin un mode conservatoire des hypothèques, basé sur les principes de la loyauté & de la bonne foi, qui facilitât toutes les transactions, qui les environnât d'un grand jour, qui s'opposât invinciblement à ce que la confiance fût désormais victime des détours de la fraude; en un mot, qui garantît à chacun ses droits & sa propriété.

Les rois eux-mêmes avoient essayé plusieurs fois d'atteindre ce but heureux. Henri III en 1581, Henri IV en 1606, Louis XIV en 1673, avoient ordonné que les hypothèques fussent notoires & publiques; mais les grands de leurs cours vouloient, quoiqu'obérés, continuer l'étalage de leur faste : ils avoient besoin de tromper en empruntant; la clandestinité pouvoit seule les servir; leurs intrigues l'emportèrent sur le génie & les fortes remontrances de Colbert. Chaque loi fut presque aussitôt rapportée que rendue.

L'Assemblée constituante s'étoit occupée plusieurs fois de cette matière, à laquelle sont étroitement liés le crédit national, la prospérité, on peut même dire la morale publique. La législative avoit fait imprimer un travail préparatoire. La Convention nous donna la loi du 9 messidor an 3. Là l'hypothèque est publique ; là se trouve réellement une foule de vues sages & utiles ; mais là se trouve aussi l'établissement des cédules hypothécaires, la mobilisation de toutes les fortunes territoriales, le système d'un nouveau papier-monnoie proposé, ordonné, au moment où l'assignat, après avoir rendu à la chose publique des services inappréciables, décroît chaque jour d'une manière effrayante, déplace toutes les fortunes, ne sert plus que l'infidélité, & porte la désolation dans toutes les familles honnêtes.

On ne vit que le mal : l'imagination épouvantée l'agrandit encore ; des réclamations s'élevèrent de toutes parts, & le Corps législatif se hâta de suspendre l'exécution d'une loi qui étoit devenue généralement un objet de terreur.

Une commission fut chargée de proposer les améliorations dont le code hypothécaire étoit susceptible. Les deux résolutions qu'elle présenta suppriment les formes minutieuses & gênantes des déclarations foncières voulues par la loi du 9 messidor.

Toutes les hypothèques seront publiques. Les hypothèques conventionnelles seront spéciales, en ce sens qu'elles ne frapperont que sur les biens énumérés au contrat. L'hypothèque judiciaire n'atteindra que les propriétés immobilières que le débiteur avoit lorsqu'il a éprouvé la condamnation. L'hypothèque n'existera que du moment où l'obligation aura été inscrite sur un registre public. Les inscriptions seront faites au bureau de la situation du bien que le créancier voudra grever. Tels sont les principes généraux que la première résolution consacre. Elle indique ensuite aux créanciers les moyens de conserver leurs droits ; aux nouveaux acquéreurs les formes à remplir pour purger leurs acquisitions des hypothèques procédant du fait de leurs vendeurs.

La seconde résolution fait cesser le fléau dévorant des saisies réelles, des baux judiciaires, des décrets & criées, des consignations, des jugemens d'ordre. D'une part, à défaut de paiement, elle assure au créancier une vengeance prompte, facile, non dispendieuse, sur les biens de son débiteur. De l'autre, elle tempère par beaucoup d'humanité la rigueur de l'expropriation forcée. C'est aussi dans l'intérêt des débiteurs qu'elle obvie à ces frais énormes qui, jusqu'à ce jour, ne leur ont laissé que le désespoir de la misère, aggravé par la honte de mourir insolvable. C'est pour eux qu'elle veut que les possessions immobilières ne soient discutées que successivement; c'est pour eux qu'elle préserve également & de la précipitation qui nuiroit au prix de la vente, & des lenteurs qui nécessiteroient un séquestre.

Aussi notre collègue Cornudet, rapporteur au Conseil des Anciens de cette partie du travail du Conseil des Cinq-Cents, disoit: « Il est certes permis de l'affirmer: cette » procédure pour l'ordre & la distribution du prix touche à » la perfection. »

Ces deux résolutions furent admises par le Conseil des Cinq-Cents après avoir été discutées dans les formes constitutionnelles. Elles embrassoient, elles complétoient toute la législation sur les hypothèques, sur les expropriations volontaires & forcées, & déja les républicains se flattoient de sortir du chaos de l'ancienne jurisprudence, & de profiter du bienfait de l'uniformité, nécessaire dans toutes les parties de la législation, mais sur-tout dans celle-ci.

Il restoit à la vérité à régler la partie administrative de ce nouveau système hypothécaire: la même commission s'en occupoit avec zèle; elle vous le présentera incessamment.

Lorsqu'au Conseil des Anciens une commission fut chargée d'examiner ces résolutions, elle y remarqua quelques omissions, quelques imperfections: mais comme elle reconnoissoit que cette loi étoit sage, grande dans ses vues, loyale dans ses dispositions, vraiment républicaine, & qu'il étoit instant de la donner à la France, le Conseil des

Cinq-Cents pensa qu'une nouvelle rédaction, purgée de toutes les imperfections de la première, pouvoit lui être substituée. Le 7 floréal dernier, il fit en effet cette substitution; & ne croyant pas prendre des résolutions nouvelles, mais seulement corriger celles qui existoient, il ne décréta ni dans les formes d'urgence ni dans les formes constitutionnelles.

Le Conseil des Anciens se décida au contraire à discuter d'abord les résolutions dans leur premier état. Leur rejet fut l'effet inévitable de cette détermination.

Il passa ensuite à l'examen des résolutions perfectionnées: en les isolant des premières, il se vit dans la nécessité de déclarer, & il déclara que *la constitution annulloit.*

Loin que ce refus d'approuver soit un préjugé contre les deux résolutions, il est certain au contraire que la commission des Anciens, après avoir appelé & consulté plusieurs des membres de ce Conseil qui jouissent à juste titre de la réputation de jurisconsultes très-éclairés, en avoit proposé l'adoption.

L'examen a été approfondi & scrupuleux, la discussion s'est prolongée pendant plusieurs séances; & si quelques orateurs ont critiqué le plan, quant à la *spécialité* & dans quelques parties de détail, presque tous ont rendu hommage au principe de la *publicité* de l'hypothèque. Ce qui a été dit contre la *spécialité* a été réfuté avec une force irrésistible. Quelques critiques de détail sont justes & doivent être prises en considération.

C'est donc principalement à raison d'un vice de forme que le projet de loi se trouve de nouveau soumis à l'examen du Conseil des Cinq-Cents. Il a été renvoyé à la même commission, & elle est maintenant composée des représentans Bergier, Riou, Trouille, Wouslen, Grenier & moi.

La discussion du Conseil des Anciens n'a pas été perdue pour elle: en lui attestant la sagesse des deux résolutions, elle l'a décidée à les reproduire: en lui en indiquant les légères imperfections, elle lui a montré le remède & elle l'a employé.

Législateurs, vous ne pouvez trop vous empresser de satisfaire sur ce point l'impatience générale. En tout temps il importe de ne négliger aucun moyen de multiplier la libre circulation des capitaux, d'en faire baisser l'intérêt, de vivifier l'agriculture & le commerce: mais le besoin d'activer ces moyens se fait bien plus sentir lorsqu'après des crises multipliées, après une longue & douloureuse tourmente, une méfiance presque universelle, en resserrant le numéraire, ou en ne le laissant circuler que moyennant une usure révoltante, tue les arts, le commerce, & par contre-coup le crédit public.

D'ailleurs, les citoyens sont froissés par l'incertitude des formes auxquelles ils doivent soumettre leurs conventions pour en assurer l'effet. Les règles anciennement observées dans une portion considérable de la République sont abolies de fait par les démarcations constitutionnelles du territoire, & là il n'existe aucun moyen de réaliser les stipulations d'hypothèque & d'en purger les immeubles dans les cas de mutation. Cette vérité appelle assurément toute votre sollicitude & la plus grande diligence.

L'assentiment du Conseil des Anciens sur les parties essentielles & fondamentales du plan, sa critique sur quelques dispositions, sont un puissant secours pour éviter les retards & pour atteindre le degré de perfection dont sont susceptibles les œuvres des hommes.

Cette matière a été si savamment traitée, tellement épuisée, qu'il est en quelque sorte impossible de présenter une idée neuve. Je suis réduit à analyser brièvement, à répondre à quelques objections, à vous indiquer, mes collègues, les corrections que les Anciens ont jugées utiles, à prouver qu'elles sont faites dans les nouveaux projets de résolution.

Deux principes font la base du régime adopté par la commission dont je suis l'organe: la publicité de toutes les hypothèques & de toutes les mutations d'immeubles, la spécialité des hypothèques.

Le principe de la publicité a trouvé peu de contradicteurs dans l'un & l'autre Conseil: presque tous les orateurs se sont

accordés à l'invoquer comme une de ces idées naturelles & de ces vérités évidentes qu'il suffit d'énoncer.

Sans retracer ici ce qui a été dit sur ce point, sans vous rappeler que cette publicité, établie par les lois d'Athènes & de Rome, regrettée par Colbert, admise en Flandre, dans les Pays-Bas, dans les neuf départemens réunis & dans toute l'Allemagne, y a constamment produit les plus heureux effets, sans le moindre abus, sans le plus léger inconvénient, je me bornerai à montrer la foiblesse des objections qu'on lui oppose, & j'avoue qu'en cela même je n'aurai pas le mérite de l'invention, que je ne serai en quelque sorte que copiste.

On oppose que la publicité des hypothèques révélera le secret de toutes les fortunes ; qu'elle nuira au crédit de tous ceux qui, embarrassés aujourd'hui, pourroient néanmoins rétablir leur fortune, si la confiance leur étoit continuée ; qu'elle sera sur-tout funeste au commerce, qui, cependant au temps où nous sommes, a plus que jamais besoin de grands encouragemens ; qu'elle donnera au gouvernement trop de moyens d'envahir, en lui faisant connoître tout ce qui est libre & tout ce qui est grevé.

Quels sont donc les citoyens dont le crédit pourra être compromis par la publicité des hypothèques, & auxquels on veut accorder un si tendre intérêt ?

Est-ce celui qui, accablé de dettes par son inconduite, ose, pour satisfaire encore son luxe & ses débauches, tenter d'abuser la confiance ou l'amitié ? est-ce celui qui est parvenu à ce degré de dépravation, de vouloir ravir le bien d'un père de famille estimable, en lui empruntant ce qu'il sait ne pouvoir rendre ? Ces hommes immoraux sont le fléau de la société ; ils sont une véritable calamité publique : & lorsque nous stipendions une force armée contre les brigands, c'est peut-être user de trop d'indulgence que de se borner à rendre inutiles leurs tentatives criminelles, en mettant leur situation au grand jour.

Nous parlons sans cesse de morale, nous étudions les

moyens de la ramener & de la raffermir : nous y parviendrons beaucoup mieux, en prévenant la fraude, en la rendant impossible, qu'en la punissant. Le premier pas à faire, c'est d'empêcher que l'économie ne soit sacrifiée à la prodigalité & à la bonne foi.

Mais il est des hommes que le sort poursuit, que le malheur accable sans qu'ils méritent aucun reproche. Pour ceux-là, aussi, la publicité détruira le crédit ; elle anéantira la confiance. La réponse est simple ; elle est péremptoire. Ou ils sont probes, ou ils ne le sont pas. S'ils sont probes, ils n'abuseront personne ; ils ne garderont pas sur leur situation un silence criminel : les registres publics ne diront que ce qu'ils eussent dit eux-mêmes. Le gage qu'ils offriront en empruntant ne sera pas des immeubles épuisés, mais leur loyauté, leur industrie, leur amour du travail. C'est par leur malheur & leur franchise qu'ils inspirent encore intérêt & confiance.

Les lois doivent avoir pour but essentiel de protéger toutes les propriétés : celles qui s'en éloigneroient seroient barbares, iniques & profondément immorales. Que tous ceux qui, en prêtant, courront quelques risques, les connoissent. N'en doutons pas : le malheur uni à la probité trouvera encore des secours. La douce sensibilité n'est pas éteinte dans tous les cœurs. La perspective de quelques avantages atténuera les dangers, & tout sera dans les règles de la bonne foi. Mais, dût-il en être autrement, dussent quelques hommes encore dignes de confiance n'en plus obtenir, ce mal n'est rien auprès de celui de laisser une latitude effrayante à tous les genres de dol & de fraude.

Si celui dont la détresse n'a pas une cause répréhensible manque cependant de probité, sans doute il se taira sur sa position, il trompera son bienfaiteur. Mais est-ce donc lui que nos lois républicaines doivent favoriser ? Auroient-elles alors cette franchise qui doit les caractériser ?

La difficulté, pour ne pas dire l'impossibilité, de s'assurer de la solvabilité des emprunteurs, produit trois grands maux.

L'homme solvable est souvent sans crédit, parce que la loi ne lui fournit aucun moyen de mettre sa situation en évidence. Le prêteur est souvent réduit à maudire l'imprévoyance de la loi, & sa témérité. L'incertitude & la possibilité du danger autorisent, excusent du moins ces intérêts monstrueusement usuraires, qui font vivre l'oisiveté dans l'opulence, qui ôtent au citoyen laborieux & intelligent les moyens d'entreprendre & de spéculer, qui paralysent les arts & le commerce, qui démoralisent & désorganisent tout.

Mais, le commerce ! par la publicité des hypothèques, vous le placez entre deux dangers également imminens. Lorsqu'il sera notoire que les immeubles du négociant sont grevés, on ne lui prêtera plus. Lorsqu'avec toute sécurité on pourra placer ses capitaux hypothécairement, on les refusera au négoce qui n'offre pas les mêmes garanties, & cependant les fonds du capitaliste sont l'aliment de son industrie.

Non, la publicité ne nuira pas au commerce, elle lui sera au contraire très-utile. Le crédit d'un commerçant ne ressemble en rien à celui d'un simple propriétaire; celui-ci n'a pour garantie connue que ses propriétés foncières, mais rarement celui-là en a de considérables. Comme ses fonds employés en spéculations commerciales sont beaucoup plus productifs qu'en immeubles, les acquisitions en ce genre sont presque toujours le signal de sa détresse, & l'indication du besoin d'éblouir & de fasciner les yeux.

Il obtient la confiance & le crédit qui la suit par ses qualités morales, par ses talens spéculatifs, par la sagesse de ses opérations, par sa fidélité & sa ponctualité dans ses engagemens : aussi l'expérience l'atteste ; rarement on prête au commerçant par des titres hypothécaires, tandis qu'on leur prête habituellement sur des billets à ordre, & sur des lettres de change qui ont encore l'avantage de la contrainte par corps.

Ce qui tue le commerce, c'est l'énormité de l'usure. Or la clandestinité des hypothèques en est une des causes principales. Que l'emprunteur puisse prouver qu'il donne toutes

sûretés au prêteur, & bientôt il trouvera facilement; & bientôt il sera moins réduit à subir la loi du capitaliste. Celui-ci préférera un intérêt moindre, mais bien assuré, à un intérêt déshonnête, & accompagné de dangers; alors la baisse de l'usure sera sensible & rapide.

A cette partie de l'objection, qu'en laissant tous les risques d'un côté, toute la confiance de l'autre, il est à craindre que les capitaux ne se reportent que vers l'agriculture, & qu'ils manquent à l'industrie du manufacturier & aux entreprises du négociant, je répondrai avec notre collègue Lebrun : « Le capitaliste veut des chances, & souvent il » préfère le placement qui lui procure plus avec quelques » risques, au placement qui ne lui laisse ni crainte ni espé- » rance; il aime mieux le gage que lui offre la réputation » d'un négociant, & la part qu'il s'attribue dans ses succès, » que la froide jouissance d'une hypothèque à laquelle il ne » peut attacher aucune idée de retour & de reconnoissance. » Il préfère un emploi passager de ses fonds à ces longs pla- » cemens qui, malgré la solidité de leurs titres, offriront » long-temps à l'imagination le souvenir de rembourſemens » illusoires. »

La crainte que le gouvernement connoisse la position de toutes les fortunes immobilières, & qu'il ait plus de facilité d'envahir, n'a certes rien de réel.

La publicité des hypothèques existoit dans quelques parties de la France monarchique. Elle existe en Prusse; elle existe dans toute l'Allemagne. Les rois eux-mêmes n'en ont pas abusé, & leurs peuples *sujets* ont desiré la conserver. Les immeubles sont connus, ils sont toujours en évidence. Qu'importeroit donc à celui qui voudroit & qui pourroit les ravir, ou commettre une exaction quelconque, qu'ils fussent grevés ou non ? Si ce danger n'exista pas sous le despotisme des rois, il est chimérique sous un gouvernement républicain, essentiellement protecteur des personnes & des propiétés.

Concluons donc avec certitude, que cette publicité ne

peut être la source d'aucun abus, d'aucune vexation; qu'elle est morale, utile à l'agriculture & au commerce; qu'elle doit être admise & sévèrement maintenue.

L'hypothèque doit avoir pour première base ou l'authenticité des conventions, ou la solemnité des jugemens, ou les dispositions de la loi. Un acte privé ne porte avec lui aucun signe, aucun caractère qui en atteste la vérité. Il est trop facile de le supposer. Les faussaires auroient trop de moyens de se procurer des hypothèques. La présence du débiteur, son consentement à l'inscription dont je vais parler, ne rassureroient pas encore contre tous les dangers; ils laisseroient subsister celui de la supposition de nom, & on ne pourroit attribuer à l'enregistreur le droit de le vérifier, sans le faire participer jusqu'à un certain point aux fonctions judiciaires, sans le sortir de la classe de simple officier ministériel; inconvénient qu'il importe d'éviter. Enfin attribuer à la simple inscription d'un acte sous signature privée le pouvoir de créer un droit d'hypothèque, ce seroit faire un premier pas décisif vers le rétablissement des cédules hypothécaires créées par la loi du 9 messidor, & qui ont donné lieu à tant d'inquiétudes, à tant de réclamations.

Puisque l'hypothèque doit désormais être publique, l'existence d'un acte notarié ou d'un jugement ne doit plus suffire pour la donner. Il est absolument nécessaire qu'elle ne reçoive son complément que par l'inscription du titre dans un registre public ouvert à tous les citoyens, de telle sorte que le contrat, le jugement, la loi elle-même, ne confèrent que le *jus ad rem*, & que l'inscription seule donne le *jus in re*.

Par la loi du 9 messidor, le créancier avoit le délai d'un mois pour requerir cette inscription. Celle-ci n'étoit pas le complément de l'hypothèque, mais simplement sa ratification; & comme l'acte qui ratifie se reporte à l'acte ratifié, dès que la ratification avoit lieu dans le mois, l'hypothèque existoit du jour du contrat ou du jugement. C'étoit

une inconséquence dans la loi, puisqu'en même temps qu'elle reconnoissoit le besoin de rendre les hypothèques publiques, afin d'éviter les fraudes, elle admettoit cependant un mois de clandestinité, durant lequel d'autres pouvoient prêter sur le même gage & se le voir ravir par un créancier antérieur.

L'inscription doit se faire dans l'arrondissement de la situation des immeubles qu'elle grévera d'hypothèque. Il faut en effet opter entre le domicile du débiteur & le lieu de la situation de l'immeuble. Il faut sur-tout éviter avec soin tout ce qui peut obscurcir la publicité & rendre les vérifications plus difficiles. Or le domicile est variable, le même débiteur peut en avoir plusieurs; il peut les changer souvent; quelques changemens peuvent être ignorés. Au contraire l'assiette de l'immeuble est stable. Cette différence montre assez qu'en donnant la préférence au domicile, on laisseroit subsister mille moyens de fraude, tandis qu'elle est impossible, si l'inscription est faite dans l'arrondissement de l'assiette de l'immeuble.

Ajoutons que c'est là seulement que le créancier pourra connoître & la valeur du gage qu'on lui offre, & si l'emprunteur est véritablement propriétaire & possesseur.

Ajoutons encore, avec notre collègue Cornudet, que, dans une bonne législation, on doit sur chaque matière garder l'unité de principe. L'hypothèque est un droit réel, une quasi-possession du créancier sur l'immeuble de son débiteur. Les formes à instituer pour le cours de ce droit doivent donc suivre les principes de la réalité.

Les créances hypothécaires de tous genres, de toutes personnes, doivent être soumises à l'inscription. Les droits de la nation, ceux des mineurs, des interdits, des absens, des épouses, doivent y être assujettis.

C'est contre cette partie de la résolution que la critique a été plus amère.

L'hypothèque tacite & légale, a-t-on dit, est la seule qui convienne à ces individus. Ou leurs droits doivent être

affranchis de la néceſſité de l'inſcription, ou la loi doit pourvoir ſuffiſamment & efficacement à ce que cette inſcription ait lieu; & certes elle eſt loin d'y pourvoir aſſez par une ſimple invitation aux commiſſaires du Directoire exécutif près des adminiſtrations municipales de prendre ce ſoin, ſans même attacher aucune peine à leur négligence. Le mode propoſé ne laiſſe entrevoir que des maris offenſés, vindicatifs, criminels peut-être; que des femmes placées entre la ruine & le divorce, que des enfans dépouillés, que des mineurs, des interdits dupes & malheureux; enfin, que le mépris ou la violation de la loi.

Et pourquoi encore l'art. XXIII de la réſolution ne conſerve-t-il l'hypothèque des femmes ſur les biens de leurs époux pendant toute la durée du mariage & une année après, qu'en faveur des droits éventuels & non ouverts? Pourquoi n'accorde-t-il pas la même faveur à la dot & aux droits déterminés?

Si l'effet de la loi propoſée devoit être de porter la déſunion & le trouble dans les ménages; ſi elle expoſoit l'épouſe & l'orphelin, qu'elle doit protéger, à être dépouillés par le mari, par le tuteur; loin d'en être l'apologiſte, je la repouſſerois avec horreur. Mais combien il s'en faut qu'elle mérite ces reproches! Sans doute elle n'obvie pas à tous les maux, à tous les abus; & quel établiſſement humain peut donc atteindre ce degré de perfection? Mais ſi elle diminue notablement ceux qui naiſſoient de l'édit de 1771, ſi elle les rend tous très-difficiles, ſi elle fait tout ce qu'il eſt poſſible de faire, que peut-on ſouhaiter de plus? Faut-il la rejeter, parce qu'elle ne remédie qu'aux trois quarts des maux? & vaut-il mieux les laiſſer ſubſiſter tous?

Je reconnois cependant qu'il étoit poſſible d'aſſurer d'une manière plus efficace l'inſcription en faveur de ceux qui ſont en la puiſſance d'autrui: auſſi votre commiſſion s'eſt efforcée de le faire.

Le réglement de la publicité doit être abſolu & général, où il eſt inutile. Qu'on admette une exception, la

certitude du gage est détruite, le principe moral de la publicité ne donne plus de résultat. Dispenser les femmes & les mineurs de l'inscription, c'est encore violer la charte constitutionnelle, qui veut que la loi soit la même pour tous.

Les soumettre à l'inscription, à l'instar de ceux qui sont *sui juris*, ce n'est pas innover, ce n'est pas leur imposer de nouvelles entraves, ce n'est pas accroître leurs périls.

En effet, l'art. XVII de l'édit de 1771 porte : « Toutes » personnes, même les mineurs, les interdits, les absens, » les femmes en puissance de mari, seront tenus de for- » mer opposition, sous peine de déchéance de leurs hypo- » thèques, sauf le recours ainsi que de droit contre les » tuteurs & administrateurs qui auront négligé de former » opposition. »

Il n'y avoit d'exception, par l'art. XXXII, qu'en faveur des douaires non ouverts.

C'étoit alors qu'il étoit vrai de dire que la femme étoit continuellement placée entre la ruine & le divorce ; que le mineur étoit continuellement exposé à être dupe & malheureux, puisqu'à chaque aliénation que faisoit l'époux ou le tuteur, ils étoient réduits à former opposition ou à perdre leurs droits. C'étoit alors que la tyrannie d'un mari s'exerçoit impunément, & que le mineur étoit livré sans défense à la foi de son tuteur.

Aujourd'hui au contraire une seule inscription conservera l'hypothèque du mineur, de l'interdit ou de l'absent pendant toute la tutelle, jusqu'à l'apurement du compte & six mois après. Une seule inscription conservera l'hypothèque de la femme pour tous ses droits déterminés & éventuels, pendant toute la durée du mariage & une année après.

La femme est-elle majeure ? Avant de consentir à son union, avant de passer sous la puissance de son époux, elle fera ses conditions, elle effectuera l'inscription. Est-elle mineure, mais défendue par ses père & mère ? Ceux-ci tiendront la même conduite ; & la loi n'a pas même besoin

de leur en faire un devoir, leur intérêt, leur tendresse les solliciteront assez.

Est-elle en tutelle ? Que la loi impose au tuteur, aux parens qui autoriseront le mariage, l'obligation impérieuse & pénale d'opérer eux-mêmes l'inscription. S'agit-il d'un mineur, d'un interdit, d'un absent, de leurs hypothèques sur les biens de leurs tuteurs & curateurs ? Ordonnez encore que la famille qui nommera ceux-ci soit tenue, sous sa responsabilité, de faire faire l'inscription. Enfin portez la prévoyance jusqu'à appeler la surveillance de l'autorité publique, jusqu'à faire un devoir à celle-ci de suppléer à la négligence de ceux-là : & alors, je le demande, n'aurez-vous pas été plus sages que l'édit de 1771 ? Les principes seront uniformes, & cependant la condition de ceux qui sont en la puissance d'autrui, sera notablement améliorée. Quelques abus seront peut-être encore possibles, peut-être la source n'en sera pas totalement tarie ; mais au moins ces abus seront rares, ils seront difficiles. Vous aurez fait le mieux possible ; le temps & l'habitude amélioreront encore. Oui, bientôt les inscriptions seront une formalité usuelle qui précédera tous les mariages & toutes les tutelles.

Après avoir pleinement, je crois, justifié le principe de la publicité de l'hypothèque, je passe à celui de sa *spécialité*, & j'explique d'abord comment la résolution l'entend & la définit. Il suffit de bien concevoir ce qu'elle sera pour être convaincu qu'elle est une conséquence immédiate & nécessaire de la publicité, qu'elle produira infailliblement le plus grand bien, qu'on ne peut faire contre elle aucune objection solide.

Toute hypothèque dérive ou d'une convention notariée, ou de la loi, ou d'un jugement. Le projet de résolution veut que les parties qui stipuleront volontairement une hypothèque soient tenues de désigner les immeubles qui y sont affectés, & que l'hypothèque légale, ainsi que celle résultante d'un jugement, ne soit complète que par l'inscription

ſur les immeubles dont le débiteur ſera propriétaire au moment où, ſoit la loi, ſoit un jugement, l'obligeront..

On n'interdit pas aux parties qui contractent la facilité de ſoumettre à l'hypothèque tous les biens préſens du débiteur; on veut ſeulement qu'elles les indiquent, & que l'hypothèque qui eſt un droit réel, une quaſi-poſſeſſion de l'immeuble grevé, ne puiſſe déſormais être aſſiſe ſur des biens à venir.

En impoſant à ceux qui ſtipulent volontairement une hypothèque l'obligation de déſigner les immeubles qui y ſeront affectés, on n'entend pas les obliger à déſigner chaque immeuble par ſa conſiſtance, ſa ſituation, ſes tenans & aboutiſſans. Il ſuffit, par exemple, que la convention porte que le débiteur affecte tous les immeubles qu'il a dans telle commune, ſur le territoire de cette commune, conſiſtant en maiſon, vignes, prés, terres arables, bois, &c. ou qu'il a telle maiſon, tel bois: on n'exige pas plus de détail dans les diverſes inſcriptions d'un droit hypothécaire quelconque.

Lorſque ce droit réel, cette quaſi-poſſeſſion ſont conférés, non par le débiteur, mais par la loi ou par la juſtice, la déſignation n'eſt plus poſſible: mais la ſpécialité doit encore exiſter en ce ſens que le créancier ne ſoit co-propriétaire que de ce que ſon débiteur a actuellement, avec une ſimple faculté, dans le cas de l'hypothèque légale ſeulement, (hypothèque légale qui comprend celle qu'a la femme ſur les biens de ſon mari) de le devenir, par une inſcription, de ce qu'il acquerra dans la ſuite.

Une ſpécialité de cette nature eſt la conſéquence, même l'effet néceſſaire de la publicité: effectivement la publicité ne peut avoir lieu que par une inſcription ſur un livre ouvert à tous les citoyens. Pour éviter les abus, pour faciliter les recherches, pour conſacrer l'unité de principe, ce livre doit être ouvert dans l'arrondiſſement de la ſituation des immeubles hypothéqués, & ceux-là ſeulement ſont hypothéqués ſur leſquels il y a eu inſcription. Or ce

ſtatut,

ſtatut, ſans lequel il n'y auroit pas de publicité, forme en quelque ſorte lui ſeul la ſpécialité telle que la veut le projet de réſolution.

Il importe au débiteur de n'affecter aux droits de ſon créancier qu'autant de biens qu'il lui en faut pour garantir ſa créance. L'intérêt réel du créancier lui-même n'en exige pas davantage. Ainſi l'hypothèque générale ne ſervoit à celui ci que pour le raſſurer ſur les craintes que l'ignorance de la ſituation de ſon débiteur faiſoit naturellement naître. Or la publicité, diſſipant toute incertitude, rend l'hypothèque générale non-ſeulement ſans utilité, mais même gênante, en ce qu'elle aſſujettit le créancier à une ſurveillance trop étendue, en ce qu'elle l'expoſe à un concours qui diminue la facilité de ſes recouvremens.

Quelles ont été juſqu'à ce jour les ſuites de l'hypothèque générale? la dette la plus légère affectoit la totalité de la fortune la plus conſidérable; elle affectoit les biens préſens, les biens à venir. Avec un actif infiniment ſupérieur à ſon paſſif, le malheureux débiteur étoit dans l'interdit abſolu de diſpoſer, & par conſéquent dans l'impuiſſance de ſe livrer à aucune ſpéculation.

Eſſuyoit-il des pourſuites? le créancier, incertain ſur le montant des obligations & ſur l'utilité de ſon ordre d'hypothèque, étoit obligé de tout ſaiſir, de provoquer une vente générale. Les oppoſitions, les directions, les ſéqueſtres, dévoroient rapidement un gage décuple des dettes, & ne laiſſoient ſouvent au créancier que le regret d'avoir, ſans utilité pour lui, conſommé la ruine & détruit l'honneur d'un débiteur loyal & ſolvable.

Un auſſi révoltant abus diſparoît avec l'hypothèque ſpéciale: à l'aide de la vérification facile du livre public, le créancier connoît la ſituation du débiteur; il ſait ſi le gage qu'il lui offre eſt ſuffiſant; lorſqu'il l'accepte, il eſt aſſuré que nul autre ne le prime, & qu'une ſimple inſcription lui donne toute ſécurité.

Le débiteur à ſon tour voit tous ſes autres biens libres. Au beſoin il trouvera encore en eux une utile reſſource.

Pourquoi donc n'obligeroit-on pas celui qui exige une hypothèque & celui qui l'accorde à en fixer l'application, à en déterminer l'étendue? ce droit eſt une convention acceſſoire à l'obligation primitive, il en eſt le cautionnement; il doit être auſſi formel & auſſi précis.

Les deux parties intéreſſées pouvant déterminer la qualité du gage que l'une juge néceſſaire, que l'autre conſent d'accorder; ſi un bien ne ſuffit pas, rien ne s'oppoſe à ce que le créancier en obtienne pluſieurs : mais la ſociété elle-même eſt intéreſſée à ce que le commerce des immeubles ne ſoit pas entravé, à ce que les mutations ſoient faciles, par conſéquent à ce que, dès qu'une fois les limites de l'hypothèque accordée ſeront convenues, celle-ci ne puiſſe s'étendre au-delà.

Admettez le principe de la ſpécialité, & bientôt vous la verrez introduite dans les actes qui, au premier coup-d'œil, ſemblent en être moins ſuſceptibles. Les tuteurs obſerveront qu'ils n'ont à leur diſpoſition que le mobilier, les capitaux & les revenus de leurs mineurs; qu'il eſt facile d'apprécier la poſſibilité de leurs obligations pour toute la durée de la tutelle, & de déterminer un gage ſuffiſant. La plupart des comptables auront le même avantage; & dans les contrats de mariage, cette ſpécialité, déja ſi facile pour la dot & pour les droits acquis, ſera même d'habitude pour les droits éventuels.

Il eſt vrai que celui qui, dans le cas d'une hypothèque légale, aura éprouvé une inſcription ſur tous ſes biens, pourra difficilement limiter le gage d'un nouveau prêteur. Cependant, ſi la dette n'abſorbe pas toute ſa fortune immobilière, il lui reſtera deux reſſources : la première d'indiquer & d'hypothéquer en ſecond ordre tous ſes immeubles; la ſeconde, plus conforme à ſes vrais intérêts, d'emprunter pour l'acquit de la créance qui grève tous ſes im-

meubles, & de n'accorder alors qu'une hypothèque ſpéciale.

Cette reſſource n'échappera qu'à celui dont le paſſif abſorberoit l'actif, & pour celui-là aucune loi ne ſauroit créer un crédit : ſa moralité & la confiance qu'elle inſpirera ſont ſes ſeuls garans ; c'eſt à lui à mériter cette faveur indépendante de tout régime hypothécaire.

Une hypothèque, quelle que ſoit ſa ſource, ne peut frapper que ſur les biens *préſens* du débiteur : il n'en eſt point qui puiſſe atteindre les biens *à venir*.

C'eſt encore là un des effets néceſſaires de la publicité & de la nature de la choſe.

De la publicité, puiſqu'elle naît d'une inſcription au lieu de la ſituation du bien. Les biens *à venir*, le futur contingent n'ont pas d'aſſiette : à cet égard, l'inſcription eſt impoſſible, une telle hypothèque ſeroit inévitablement clandeſtine.

De la nature des choſes. L'hypothèque eſt un droit réel, une quaſi-poſſeſſion ; il ne peut pas y avoir de droit réel ſur ce qui n'exiſte pas encore, ſur ce qui n'exiſtera peut-être jamais. Pour qu'il y ait copropriété & quaſi-poſſeſſion de la part du créancier, il faut que ſon débiteur ſoit propriétaire ou poſſeſſeur.

Il eſt d'ailleurs impolitique & peut-être immoral de permettre à un fils d'engager à l'avance la ſucceſſion de ſon père, de détruire ainſi ſes reſſources préſentes & futures, lors, ſur-tout, que nous avons fixé la majorité à vingt-un ans ; le créancier légitime & honnête ne calcule que ſur ce que ſon débiteur a maintenant, & nullement ſur des biens qui peuvent lui échoir, mais qu'une foule d'événemens peuvent auſſi lui ravir.

Je ne dois pas diſſimuler que de cette reſtriction de l'hypothèque aux biens préſens, peuvent naître quelques embarras : par exemple, lorſqu'une femme apportera une dot à un époux qui n'a pas encore d'immeubles ; lorſque celui-ci lui promettra un douaire. Ce mal fût-il ſans remède, on ne

pourroit encore écarter le principe qu'en détruisant celui de la publicité, dont les innombrables avantages sont généralement sentis.

Mais, outre qu'alors les parties se sont volontairement exposées à cet inconvénient, & que *volenti non fit injuria*, il existe encore un remède. A la première acquisition que fera l'époux dont on a suivi la foi, il peut stipuler l'hypothèque au profit de son épouse, & celle ci peut faire son inscription. Le projet de résolution autorise cette mesure pour les femmes & pour toutes les hypothèques légales.

Cette faculté d'acquérir une hypothèque sur les biens à venir est accordée aux femmes, en considération de la faveur due aux mariages; elle est accordée aux mineurs, aux absens, aux interdits, parce qu'ils ont besoin d'un appui plus spécial.

Le principe de la publicité est encore respecté, puisque l'hypothèque n'est complette que par une inscription postérieure à l'acquisition, & qu'elle ne préjudicie pas aux inscriptions qui seroient antérieures.

Cette faculté de grever les biens à venir doit être refusée à l'hypothèque résultante d'un jugement; celle-ci ne doit atteindre que les biens qu'a le débiteur au moment où il essuie la condamnation, parce que, dans ce cas comme dans celui de l'hypothèque conventionnelle, le créancier a été absolument libre de proportionner sa confiance à l'état de la fortune de son débiteur, & qu'il est censé l'avoir fait.

On objecte 1°. que les actes sous signatures privées auront plus d'avantage que les actes notariés, en ce que, pour avoir une hypothèque générale, il suffira d'obtenir un jugement, avantage que ne procurera pas l'acte notarié; qu'il résultera de cette singularité qu'on ne passera plus que des actes privés; ce qui exposera les hommes peu instruits à être trompés, & le trésor public à perdre beaucoup;

2°. Que la spécialité diminuera les ressources du débiteur;

3°. Que ce système oblige à d'innombrables exceptions

pour les contrats de mariage, les partages, les actes de société, de tutelle, de cautionnement, de ventes, d'échanges, de traités aléatoires, de jugemens, &c.;

4°. Qu'il présente une difficulté insurmontable dans le *transit* du régime actuel à celui de la publicité; qu'il n'est aucun créancier ancien qui ne puisse se voir frustré de son hypothèque par un créancier antérieur venant après lui, le dernier jour du délai, faire porter son hypothèque sur l'immeuble préférablement choisi.

Reprenons :

« Afin d'obtenir par un jugement l'hypothèque générale, » refusée aux actes des notaires, on ne passera plus que des » actes privés. »

Pour que les débiteurs & les créanciers ne passassent plus que des actes privés, il faudroit qu'ils y eussent un intérêt quelconque. Et quel intérêt auroient-ils donc? Le débiteur ne peut pas en avoir; car il lui importera toujours de ne pas grever tous ses biens. Si le créancier juge qu'il lui importe, au contraire, d'asseoir son hypothèque sur tous les immeubles de son débiteur, & si celui-ci se croit réduit à les hypothéquer tous, ils le pourront par un contrat : il suffira de les énumérer; à l'instant le créancier aura le droit de faire une inscription sur tous.

Quelle faculté plus étendue lui donneroit un jugement? Toujours, après l'avoir obtenu, il faudra qu'il connoisse tous les biens de son débiteur pour s'inscrire sur tous; mais dans l'intervalle qui s'écoulera entre la rédaction de l'acte privé, l'obtention du jugement & sa notification, le débiteur, s'il est infidèle, créera d'autres hypothèques; puis resteront encore les dangers d'un défaut, d'une opposition, d'un appel. Certes, un contrat présente plus de sûreté.

« La spécialité diminuera les ressources du débiteur. » Cela est difficile à concevoir, malgré l'exemple que l'on a fait d'un débiteur qui, ayant dix fermes de 25,000 fr. chacune, ayant hypothéqué chacune d'elles pour 15,000 fr., ne trou-

veroit plus, a-t-on dit, un denier à emprunter, quoiqu'il lui restât encore un actif de 50,000 fr.

La spécialité de l'hypothèque a évidemment l'effet de conserver libre au débiteur toute la valeur de ses biens immeubles qui excède le montant de ses dettes. Dès-lors l'homme aux dix fermes grevées de 15,000 fr. chacune, trouvera encore une somme notable à emprunter, en les hypothéquant toutes.

« Cette spécialité oblige à tant d'exceptions, qu'elle » sera inapplicable aux quatre cinquièmes des transactions. »

Elle sera applicable à toutes; car tous les créanciers, selon que leurs droits seront plus ou moins étendus, plus éventuels ou plus déterminés, auront légalement ou conventionnellement le choix de s'inscrire sur tous les biens de leurs débiteurs, ou sur quelques-uns seulement.

« Il existe une difficulté insurmontable dans le *transit* du » régime actuel à celui de la publicité ».

Le passage du régime de l'hypothèque occulte & générale au régime de l'hypothèque publique & spéciale, présentera quelques embarras. On le nieroit en vain : mais que ces difficultés soient insurmontables, que le temps ne puisse pas les effacer, & même assez rapidement, c'est une erreur. Le bien de la spécialité sera bientôt senti; tous les citoyens feront leurs efforts pour en jouir, parce que l'intérêt est le plus fort des stimulans.

Le créancier ancien qui connoîtra la solvabilité & la probité de son débiteur, ne se donnera pas l'embarras d'aller s'inscrire par-tout, il se bornera à s'assurer un gage suffisant.

Le débiteur qui est *in bonis* trouvera dans la publicité des registres le moyen de montrer sa situation exacte; il parviendra aisément ou à s'arranger avec ses créanciers, ou à faire un emprunt qui le libère du poids qui l'écrase.

Sans doute quelques créanciers feront dans la nécessité de s'inscrire sur tous les biens de leurs débiteurs, & la condition de ceux-ci ne sera pas améliorée : au moins elle n'em-

pirera pas. Les choſes à leur égard feront ce qu'elles ſont aujourd'hui & pour l'avenir, & pour tous les autres & pour le plus grand nombre le bien s'opérera.

Ainſi les raiſonnemens contre le principe de la *ſpécialité* des hypothèques ne ſervent qu'à en mettre les avantages dans un plus grand jour.

Le principe de la publicité des mutations de biens immeubles par une inſcription pareille à celle qui eſt preſcrite pour les hypothèques, n'a pas été combattu.

La mutation, en ce qui concerne le vendeur & l'acheteur, eſt parfaite par leur conſentement mutuel; mais d'autres peuvent avoir intérêt à la connoître. Sa clandeſtinité peut être auſſi fatale à la bonne foi, auſſi utile à la fraude, que celle des hypothèques.

Des tiers peuvent croire que celui qui étoit propriétaire hier, l'eſt encore aujourd'hui; que celui qui poſſédoit naguère *animo domini* ne poſſède pas maintenant à titre purement précaire: ils peuvent prêter ſur un gage qui n'exiſte plus, il importe à la ſociété qu'on ne puiſſe les décevoir. Il falloit donc que les mutations fuſſent auſſi aſſujetties à une tranſcription ſur un regiſtre public; il falloit qu'elles ne puſſent nuire à ceux qui auroient contracté avec le vendeur avant cette inſcription; il le falloit pour que la loi fût conſéquente & complette.

Un orateur du Conſeil des Anciens a craint que l'expropriation ne fût trop rapide; qu'un débiteur, ſur le point d'eſſuyer une condamnation, ne pût en éluder l'effet par une aliénation & une tranſcription hâtives. Il deſiroit que l'acquéreur ne pût ſe libérer qu'un mois après la tranſcription de ſon titre ſur le regiſtre public.

L'aliénation, la tranſcription, ne peuvent nuire au créancier hypothécaire. La choſe paſſe à l'acquéreur avec toutes ſes charges; ainſi le diſpoſe le projet de loi.

C'eſt donc à l'intérêt des créanciers cédulaires que l'orateur voudroit veiller; mais un créancier n'a de droits ſur

les immeubles de son débiteur que par suite de l'affectation hypothécaire. C'est sur-tout dans le régime de la publicité des hypothèques, qu'il importe de ne jamais s'écarter de ce principe essentiel. Or, celui qui n'a pas de droits sur la chose, ne peut en arrêter ni la vente ni le paiement. Il est de ces perfections qu'il faut renoncer à obtenir. Pour un abus possible de la part d'un très-petit nombre, on gêneroit l'universalité des contrats, on contrarieroit, on feroit échouer souvent des spéculations très-utiles; on nuiroit enfin à cette circulation rapide des immeubles dont une nation aussi riche en territoire que la République française tire d'immenses avantages.

Quelques dispositions particulières ont aussi paru au Conseil des Anciens susceptibles d'amélioration.

La résolution déclaroit les bois non coupés susceptibles d'hypothèque. On a observé que les bois taillis n'etoient que des fruits; que dans l'ancien usage la futaie seule étoit assimilée aux immeubles. Votre commission a fait droit à ces observations.

Les rentes foncières & constituées seront à l'avenir & uniformément réputées meubles. Quoique cette disposition ait trouvé beaucoup plus d'approbateurs que d'improbateurs, je dois indiquer les motifs qui ont décidé la commission à la conserver.

Les rentes foncières sont déclarées rachetables, & par-là elle sont parfaitement assimilées aux rentes constituées: elles doivent donc être soumises aux mêmes règles.

Dans une très-grande partie de la France, les rentes constituées sont réputées meubles: ailleurs elles sont des immeubles fictifs.

La très forte partie des rentes de ces deux espèces a été rembourfée pendant la dépréciation du papier-monnoie. Cet événement, réuni à ce que les stipulations d'intérêt sont permises sans aliénation des capitaux, porte à croire que ces sortes de conventions seront rares à l'avenir.

L'uniformité en législation est un très-grand bien ; le Corps législatif ne doit jamais perdre l'occasion de l'établir. Il faut donc qu'il opte, & que les rentes soient meubles ou immeubles uniformément dans toute la République.

L'hypothèque est un droit réel, duquel dérive celui de suite de la chose qui en est grevée. Cette réalité, ce droit de suite sont inconciliables avec la faculté qu'a le débiteur d'une rente d'en opérer le rachat à chaque instant.

C'est d'après ces motifs que votre commission s'est décidée à laisser aux rentes foncières & constituées la qualité de meubles qu'elles ont réellement, à les déclarer non susceptibles d'hypothèque.

Il est des hypothèques maintenant assises sur ces rentes, on a dû les respecter : la constitution défend de donner aux lois un effet rétroactif.

La résolution étoit incomplète sur ce point. Le mode de conservation de ces hypothèques existantes n'étoit pas établi. La commission y a pourvu.

Jusqu'à ce jour, lorsqu'un débiteur vendoit l'immeuble grevé d'hypothèque, la dette étoit exigible à l'instant. Le vendeur & l'acquéreur étoient déchus du crédit primitivement accordé. Cette déchéance n'étoit pas l'effet d'une loi, mais d'une jurisprudence assez générale, basée sur ce raisonnement plus subtil que vrai, qu'on ne pouvoit donner au créancier & malgré lui, un autre débiteur que celui qu'il avoit choisi ; qu'il n'étoit plus tenu de continuer sa confiance à celui ci, dès qu'il avoit changé sa condition, dès qu'il ne lui offroit plus les mêmes sûretés.

Le projet de résolution décide au contraire que les aliénations ne rendent pas exigibles les créances non échues ; mais que le nouveau détenteur est chargé de les acquitter dans les termes primitivement convenus.

On objecte qu'à l'égard des obligations existantes, cette disposition renferme un effet rétroactif ; que pour l'avenir, elle aggravera la condition des prêteurs.

Si le créancier dont le gage hypothécaire aura été aliéné avant la promulgation de la loi, étoit privé du droit d'exiger son remboursement, peut-être on pourroit dire que le projet comporte un effet rétroactif; mais il ne dispose que pour l'avenir.

Il est vrai qu'il ne distingue pas entre les créances actuelles & les créances futures; que c'est à l'égard de toutes qu'il statue, que l'aliénation du gage ne les rend pas exigibles, lorsqu'elles ne sont pas échues.

Avant d'établir que ce refus de distinguer n'est pas une rétroaction, montrons d'abord que le principe est bon.

Soyons justes envers les créanciers; respectons scrupuleusement leurs droits: mais aussi soyons humains envers les débiteurs; gardons-nous d'aggraver leur condition; ne permettons jamais qu'on les opprime.

Le crédit que le créancier accorde à son débiteur est incontestablement une partie intégrante de leur convention: de même que nous ne voulons pas que le débiteur puisse ravir au créancier le gage qu'il lui a donné, nous ne pouvons pas vouloir que le créancier prive son débiteur des avantages qu'il lui a faits, & sans lesquels le contrat n'eût peut-être pas eu lieu.

Qu'a voulu le créancier en exigeant une hypothèque? Que l'immeuble fût son gage, qu'il lui fût affecté jusqu'à l'extinction entière de sa créance. Voilà sa volonté, voilà son droit; il ne s'étend pas au-delà. Conserver ce droit, c'est le devoir du législateur. Ce qu'il permettroit au-delà seroit oppressif.

Qu'a demandé, qu'a obtenu le débiteur? Il a calculé ses besoins & ses ressources; il a prévu qu'il ne pourroit rembourser avant telle époque, & ce crédit lui a été accordé. La même loi qui l'oblige à tenir ses promesses doit lui conserver ses avantages.

L'inscription une fois faite, & tant qu'elle n'est pas radiée, l'immeuble est frappé d'hypothèque. Cette charge le

ſuit par-tout. Il n'eſt pas de mutations qui puiſſent l'effacer. Alors le créancier conſerve, & ſon action perſonnelle contre le débiteur, & ſon action hypothécaire contre tous détenteurs de ſon gage. Quel motif l'autoriſeroit donc alors à méconnoître ce qui l'oblige dans un contrat qui reçoit ſa pleine exécution pour tout ce qui eſt à ſon avantage? Pourquoi la condition du débiteur empireroit-elle, lorſque celle du créancier n'empire pas? Si l'un des deux devoit être favoriſé, aſſurément ce ne ſeroit pas le créancier. *Jura ad liberandum proniora.*

Il eſt hors de doute que le crédit influe en général, & même beaucoup, ſur le prix des ventes. Il arrivera donc communément que le débiteur obtiendra de meilleures conditions ſi l'acquéreur a la certitude de jouir des termes accordés à ſon vendeur; & comme cet avantage ne portera aucun préjudice au créancier, la raiſon, la juſtice, l'humanité, ſollicitent à l'envi cette innovation à l'ancienne juriſprudence.

Le pouvoir que cette juriſprudence accordoit aux créanciers de ſe dégager de leurs promeſſes, n'étoit pas fondé ſur une loi. Cette juriſprudence elle-même étoit d'autant moins immuable qu'elle n'étoit pas appuyée ſur une juſtice exacte. Enfin ce que les argumens qui lui ont donné l'être avoient de ſpécieux eſt effacé par la publicité future des hypothèques. Le principe de la maintenue du crédit, nonobſtant la mutation peut donc être appliqué aux créances exiſtantes, ſans que la loi ait un effet rétroactif.

Le premier projet de réſolution étoit encore incomplet, en ce que, après avoir rendu les conſervateurs des hypothèques garans du tort qui pourroit réſulter de leurs erreurs ou omiſſions, il étoit muet ſur les effets de cette garantie. Votre commiſſion a penſé que le beſoin de faciliter les mutations & d'aſſûrer les avantages qui en réſultent exigeoit que l'acquéreur payât en toute ſécurité ſur la foi du certificat du conſervateur, qu'il ne pût être inquiété, lorſqu'il n'y auroit ni faute ni dol à lui imputer. Elle a penſé auſſi que

le créancier postérieur en ordre d'inscription, qui auroit reçu au préjudice d'un créancier antérieur omis dans le certificat du conservateur, ayant touché de bonne foi ce qui lui étoit réellement dû, ne pouvoit être recherché ; que le créancier omis n'avoit de recours que contre son débiteur & contre le conservateur des hypothèques.

La prévoyance du législateur ne doit pas connoître de limites. Sa mission auguste lui fait un devoir d'entourer le citoyen de toutes les formes conservatrices de sa propriété.

Après avoir organisé l'hypothèque & sa conservation sur les principes de la bonne foi & de la saine morale, il doit songer à l'événement possible de la détresse du débiteur. Il doit s'occuper du moment où le créancier sera forcé de le poursuivre & de l'exproprier. Qu'il soit alors l'appui de l'infortune, qu'il écarte avec sollicitude & fermeté tout ce qui pourroit aggraver encore une condition déja si malheureuse.

La législation existante sur le mode des expropriations forcées n'est pas susceptible d'être corrigée. C'est d'une réforme totale, c'est d'un ordre de choses absolument nouveau que la République a besoin. Il faut abattre & recréer à l'instant : jamais vous n'aurez une plus belle occasion d'exercer votre bienfaisance.

Les biens saisis se consument dans les lenteurs dévorantes d'une procédure par criées. Un séquestre, un bailliste judiciaire commencent par dégrader & par détruire. Le débiteur & sa déplorable famille sont par eux chassés de leur domicile, réduits à errer sans asyle, ou à le devoir à la pitié. Les besoins de toute espèce les assiégent. L'horreur de la misère est leur partage, & les fruits de leurs immeubles, souvent déja arrosés de leurs sueurs, passent dans des mains avides, trop instruites dans l'art de se dispenser de les rendre.

Les biens ne leur échappent qu'au moment où leur négligence & très-souvent leur infidélité en ont notablement

affoibli la valeur. Les criées, les oppositions, *le conseing*, les procès-verbaux d'ordre, les jugemens de distribution, finissent par la ravir presque entière.

Oui, par le vice révoltant de nos formes actuelles, le débiteur dépouillé meurt encore flétri comme banqueroutier, & la plupart des créanciers ont la douleur de voir passer leur gage aux mains de leurs agens judiciaires.

Qu'un mode simple de poursuite épargne donc enfin les frais de justice; qu'il fasse donc enfin cesser un scandale odieux. Ce qu'il épargnera sera un gain sensible pour le créancier & pour le débiteur.

Ce bienfait, si desirable & si long-temps desiré, votre commission pense qu'il existe dans la seconde résolution qu'elle va vous soumettre.

Là, toutes les formes se simplifient; là, il n'existe de procédure que ce qui est indispensable à la sûreté du débiteur; là le gage hypothécaire conserve toute son étendue.

Une sommation de payer avertit le débiteur de l'imminence du danger. Un délai d'humanité lui laisse encore le temps de s'y soustraire mais sans dol possible. Une simple saisie, sans ce séquestre que les lenteurs exigeoient, & que la brièveté de la discussion rend maintenant inutile; des affiches imprimées qui appellent tous les curieux & étouffent le monopole; des enchères successives à quelques intervalles, sous les yeux de la justice; des précautions pour que ces enchères atteignent leur plus haut période; lorsqu'elles y sont parvenues, une adjudication par le tribunal; la conservation à l'acquéreur des crédits & termes accordés au débiteur; plus de *conseing*, & un simple ordre tracé par le juge sur l'extrait des hypothèques; en un mot, une marche graduée sans précipitation comme sans lenteur, conciliant tous les droits & tous les intérêts: voilà le cercle que votre commission croit remplir.

Elle eût desiré qu'un plan aussi vaste, aussi complettement

régénérateur, fut purgé de toute burſalité ; mais ce vœu ſincère & ardent ne peut être accompli que par la paix glorieuſe que tous nos cœurs appellent, que l'intrépidité des armées républicaines, la multitude, la continuité, l'éclat de leurs victoires, commandent à nos plus implacables ennemis.

A quoi ſerviroient les lois les plus ſages, les mieux en harmonie avec le reſpect des perſonnes & des propriétés, ſi ces propriétés étoient expoſées au danger imminent d'être envahies ou dévaſtées par les ennemis intérieurs ou extérieurs? Pour comprimer les premiers, pour nous ſouſtraire aux attentats des autres, pour conſolider la gloire dont brille le nom français, pour affermir le bonheur commun, le gouvernement eſt contraint de ſe livrer aux plus grandes entrepriſes : des ſuccès inouis les couronnent. Mais ces entrepriſes, qui nous préparent le repos, qui bientôt nous ouvriront de nouvelles branches de commerce, & par elles des ſources abondantes de richeſſes, font naître momentanément de grands beſoins. Et quel eſt le Français qui ne ſeconderoit pas de tout ſon pouvoir le gouvernement qui le protége & qui l'illuſtre ? quel eſt le citoyen qui ne s'impoſeroit pas volontiers des ſacrifices néceſſaires, employés pour l'en exempter le plutôt poſſible, & pour le ſouſtraire à une aviliſſante tyrannie ?

La loi du 9 vendémiaire dernier a compris pour 8 millions le produit à retirer des hypothèques pendant le cours de l'an 6. Telle eſt l'utilité du code que nous vous propoſons, qu'il aſſure encore ce recouvrement, en même temps qu'il vous laiſſe la faculté, au moment où les circonſtances vous le permettront, de ſupprimer la fiſcalité ſans innover à un projet qui a la franchiſe, la moralité & l'étendue des vues qui conviennent à une loi républicaine, qui, en aſſurant l'exécution fidèle des tranſactions particulières, influe puiſſamment ſur la proſpérité publique.

PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conseil des Cinq-Cents, ouï le rapport d'une commission spéciale, après avoir entendu trois lectures du projet de résolution relatif au régime hypothécaire ;

SAVOIR,

La première lecture, le 21 messidor an 6 ;
La seconde, le
Et la troisième, le suivant,
Déclare qu'il n'y a pas lieu à l'ajournement, & prend la résolution suivante :

TITRE PREMIER.

Des hypothèques & priviléges pour l'avenir.

CHAPITRE PREMIER.

Des hypothèques & priviléges.

ARTICLE PREMIER.

L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés au paiement d'une obligation.

II.

L'hypothèque & les priviléges sur les immeubles n'ont d'effet & ne prennent rang que du jour de l'inscription sur des regiſtres publics à ce destinés, sauf les exceptions autorisées par l'article XI.

III.

L'hypothèque existe, mais à la charge de l'inscription :

1°. Pour une créance consentie par acte passé devant notaire, & qui en porte la stipulation ;

2°. Pour celles dont la condamnation auroit été prononcée, ou dont la signature du titre, s'il est privé, aura été reconnue, ou déclarée telle par un jugement ;

3°. Pour celles auxquelles la loi donne le droit d'hypothèque.

IV.

Toute stipulation d'hypothèque volontaire doit indiquer la nature & la situation des immeubles qui en sont l'objet; elle ne peut comprendre que des biens appartenans au débiteur, lorsqu'elle est faite.

L'hypothèque judiciaire ne peut frapper que sur des biens appartenans au débiteur lors de la condamnation.

Quant aux hypothèques des femmes sur les biens de leurs maris, & à toutes autres hypothèques légales, elles frappent sur tous les biens appartenans au débiteur au moment de l'inscription, & situés dans l'arrondissement du bureau où elle est faite. Le créancier a aussi la faculté de les faire frapper, par des inscriptions ultérieures, sur les biens qui échoiroient au débiteur, ou qu'il acquerroit depuis, sans préjudice de l'effet des inscriptions antérieures à la sienne.

V.

L'inscription qui seroit faite dans les dix jours avant la faillite, banqueroute ou cessation publique de paiement d'un débiteur, ne confère point hypothèque.

CHAPITRE II.

Des biens susceptibles d'hypothèques.

VI.

Sont seuls susceptibles d'hypothèques,

1°. Les biens territoriaux étant dans le commerce, ensemble leurs accessoires inhérens ;

2°.

2°. L'usufruit ainsi que la jouissance à titre d'emphytéose des mêmes biens, pour le temps de leur durée.

VII.

Les rentes constituées, les rentes foncières & les autres prestations déclarées rachetables par les lois ne pourront plus, à l'avenir, être frappées d'hypothèque.

VIII.

Il n'est rien innové par la présente aux dispositions de l'ordonnance de la marine, du mois d'août 1681, concernant le droit de suite & les privilèges, auxquels les navires & bâtimens de mer continueront d'être affectés, même dans les mains d'un nouvel acquéreur, pour les cas qui y sont exprimés, & sans qu'il soit besoin d'inscription.

CHAPITRE III.

Des personnes qui peuvent consentir hypothèque.

IX.

Peuvent seuls consentir hypothèque sur des biens, ceux qui ont capacité pour les aliéner.

X.

A l'égard des majeurs interdits & des absens, auxquels il a été nommé un curateur, ainsi qu'à l'égard des mineurs, leurs biens ne peuvent être hypothéqués que pour les causes & dans les formes établies par les lois, ou en vertu de jugemens rendus contr'eux.

CHAPITRE IV.

Des privilèges.

XI.

Il y a privilège sur les immeubles, sans qu'il soit nécessaire d'aucune inscription,

1°. Pour frais de scellés & inventaire ;

2°. Pour une année échue & celle courante de la contribution foncière ;

3°. Pour frais de dernière maladie & inhumation ;

4°. Pour une année & le terme courant des gages de domestiques.

Les privilèges pour frais de scellés & inventaire, pour ceux de dernière maladie & inhumation, & pour les gages de domestiques, ne seront exercés sur les immeubles que subsidiairement, & en cas d'insuffisance du mobilier pour acquitter ces créances. Leur effet, dans les lieux où ils n'étoient point admis, ne pourra préjudicier aux hypothèques antérieures à la publication de la présente.

XII.

Il y aussi privilège en faveur des ouvriers & de leurs cessionnaires, jusqu'à concurrence seulement de la plus value existante au moment de l'évaluation d'un immeuble, & qui seroit reconnue avoir pour origine les constructions, réparations & autres impenses que ces ouvriers y auroient faites, pourvu qu'il ait été dressé, avant le commencement des travaux, un procès-verbal qui constate l'état dudit immeuble, & la nécessité ou l'utilité de ces ouvrages, & qu'il ait été procédé à la réception des ouvrages deux mois au plus tard après leur confection.

Ces procès-verbaux seront dressés par des experts nommés d'office par le juge-de-paix du canton dans lequel l'immeuble est situé, en présence du commissaire du Direc-

toire exécutif auprès de l'administration municipale du même arrondissement.

XIII.

Le procès-verbal qui constate les ouvrages à faire, doit être inscrit avant le commencement des réparations, & le privilège n'a d'effet que par cette inscription.

Celui de réception des ouvrages doit être également inscrit, à l'effet de déterminer le *maximum* de la créance privilégiée.

CHAPITRE V.

De l'effet des privilèges & hypothèques.

XIV.

Les créanciers ayant droit de privilège ou hypothèque sur un immeuble peuvent le suivre, en quelques mains qu'il passe, &, à défaut de paiement des sommes dues, le faire vendre au plus offrant & dernier enchérisseur, pour le prix en être payé; savoir,

1°. Aux créanciers privilégiés désignés en l'article XI, suivant l'ordre indiqué par le même article;

2°. Aux ouvriers & à leurs cessionnaires, qui se seroient conformés aux dispositions des articles XII & XIII, jusqu'à concurrence de la plus value résultante des constructions, réparations & améliorations;

3°. Au vendeur originaire, ou à ses cessionnaires, dont les droits auroient été maintenus suivant les formes indiquées par les articles XXIX, XXXVII & XXXVIII, pour ce qui leur resteroit dû sur le prix;

4°. Aux créanciers hypothécaires, suivant la priorité de leurs inscriptions; &, en cas de concours de plusieurs inscriptions faites le même jour, & d'insuffisance de fonds

pour en payer intégralement les causes, par contribution entre les créanciers qui les auroient requises :

Le tout sans préjudice du droit qu'ont les créanciers & légataires de demander la distinction & séparation des patrimoines, conformément aux lois existantes.

XV.

La vente, soit volontaire, soit forcée, de l'immeuble grévé ne rend point exigibles les capitaux aliénés, ni les autres créances non échues.

En conséquence, l'acquéreur & l'adjudicataire demeurent subrogés aux termes & délais qu'avoient les précédens propriétaires de l'immeuble envers leurs créanciers, pour acquitter les charges & dettes hypothécaires inscrites.

CHAPITRE VI.

Du mode d'inscription des droits d'hypothèques & privilèges.

XVI.

Les inscriptions sont faites au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens sur lesquels le créancier entend exercer son hypothèque ou privilège.

XVII.

A cet effet, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, l'original en brevet, ou une expédition du titre, pour toutes hypothèques autres que celles légales, & y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ils contiennent :

1°. Les nom, prénoms, profession & domicile du créancier, & élection de domicile pour lui dans l'étendue du bureau où l'inscription est faite ;

2°. Les nom, prénoms, profession & domicile du débiteur ;

3°. La date du titre, ou, s'il n'en existe point, l'époque à laquelle l'hypothèque a pris naissance ;

4°. Le montant & l'époque de l'exigibilité des capitaux & accessoires ;

5°. L'indication de l'espèce & de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son hypothèque ou privilège.

Cette dernière disposition n'est point applicable aux hypothèques légales, ni à celles résultantes d'un jugement ; leurs inscriptions sont faites sans qu'il soit besoin de désignation des biens grévés.

XVIII.

Le conservateur fait mention sur un régistre du contenu aux bordereaux, & remet au requérant, tant l'expédition du titre, que l'un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription.

XIX.

L'inscription conserve l'hypothèque pour deux années d'arrérages ou intérêts à l'égard des créances qui en produisent.

XX.

Il est loisible à celui qui a requis l'inscription, ainsi qu'à ses héritiers ou cessionnaires, de changer, par déclaration sur le regiſtre des hypothèques, le domicile élu, à la charge d'en indiquer un autre dans l'étendue du bureau.

Les actions auxquelles les inscriptions donneroient lieu contre le créancier seront intentées par exploits faits à sa personne, ou au dernier domicile indiqué par le regiſtre, & ce, nonobstant le décès de celui chez lequel ce domicile auroit été élu.

XXI

Tout droit d'hypothèque légale ou conventionnelle,

1°. Au profit de la nation sur les comptables de deniers publics, pour raison de leur gestion;

2°. Au profit des mineurs, des interdits & des absens, sur leurs tuteurs, curateurs & administrateurs, aussi pour raison de leur gestion;

3°. Des époux, pour raison de leurs conventions & droits matrimoniaux éventuels qui ne seroient encore ni ouverts ni déterminés,

Sera, nonobstant les dispositions de l'article XVII, inscrit, sur la simple représentation de deux bordereaux contenant:

1°. Les nom, prénoms, profession & domicile du requérant, & élection de domicile de sa part dans l'étendue du bureau où l'inscription sera requise.

2°. Les nom, prénoms, profession & domicile du débiteur.

3°. La nature du droit qu'il s'agit de conserver & l'époque où il a pris naissance, sans être tenu d'en déterminer le montant.

Ces inscriptions seront reçues sans aucune avance des salaires du conservateur, & sauf son recours contre le grévé.

XXII.

Les commissaires du Directoire exécutif près les administrations centrales de département requerront d'office les inscriptions indéfinies sur les comptables publics.

A l'égard des inscriptions sur les tuteurs & curateurs, elles seront faites à la diligence, soit du subrogé tuteur, soit d'un des parens ou amis qui concourront à l'avis de parens, & que ceux-ci seront tenus de désigner.

Celles au profit des époux mineurs, pour raison de leurs conventions & droits matrimoniaux, seront requises par les père, mère & tuteurs, sous l'autorité desquels les mineurs contracteront mariage,

Le tout à peine par les tuteurs, subrogés tuteurs & parens qui négligeroient les formalités prescrites, de répondre du préjudice qui en résulteroit.

En cas de retard, les inscriptions seront requises par le commissaire du Directoire exécutif près les administrations municipales.

XXIII.

Les inscriptions conservent l'hypothèque & le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date. Leur effet cesse à l'expiration de ce délai, si elles n'ont été renouvelées avant son échéance.

Néanmoins leur effet subsiste; savoir, sur les comptables publics & privés dénommés en l'article XXI, jusqu'à l'apurement définitif de leurs comptes & six mois au-delà, & sur les époux, pour tous leurs droits & conventions de mariage, soit déterminés, soit éventuels, pendant tout le temps du mariage & une année après.

XXIV.

Les frais des inscriptions sont à la charge du débiteur, s'il n'y a eu stipulation contraire.

Les tuteurs & curateurs des mineurs, des interdits & des absens, peuvent employer en dépense dans le compte de leur gestion les frais qu'ils auront payés pour celles faites sur eux à l'effet de conserver les hypothèques indéfinies des administrés.

CHAPITRE VII.

De la radiation des inscriptions.

XXV.

Les inscriptions sont radiées sur la justification du consentement des parties intéressées, ou du jugement exécutoire qui l'auroit ordonné.

Dans l'un & l'autre cas, ceux qui requièrent la radiation sont tenus de déposer au bureau de la conservation des hypothèques l'expédition de l'acte authentique du consentement, ou celle du jugement.

TITRE II.

Du mode de consolider & purger les expropriations.

XXVI.

Les actes translatifs de biens & droits susceptibles d'hypothèque doivent être transcrits dans les registres du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés.

Avant cette transcription ils ne peuvent être opposés aux tiers qui auroient contracté avec le vendeur, & qui se seroient conformés aux dispositions de la présente.

XXVII.

Le conservateur des hypothèques certifie au pied de l'expédition qu'il rend à l'acquéreur la transcription qu'il en a faite.

XXVIII.

La transcription prescrite par l'article XXVI transmet à l'acquéreur les droits que le vendeur avoit à la propriété de l'immeuble formant l'objet de l'expropriation, à la charge des dettes & hypothèques dont il est grévé.

XXIX.

Lorsque le titre de mutation constate qu'il est dû au vendeur ou à un tiers subrogé, par le même acte, aux droits du vendeur, soit la totalité ou partie du prix, soit des prestations qui en tiennent lieu, la transcription conserve à ceux-

ci le droit de préférence sur les biens aliénés, à l'effet de quoi le conservateur des hypothèques fait inscription sur ses regiſtres des créances qui en résultent, sans préjudice néanmoins au privilège accordé par l'article XII.

XXX.

Si le prix exprimé dans le contrat est insuffisant pour acquitter toutes les charges & hypothèques, l'acquéreur, pour se dispenser d'en payer l'intégralité & se garantir de l'effet des poursuites autorisées par l'article XIV, est tenu de notifier, dans le mois de la transcription de l'acte de mutation, aux créanciers aux domiciles par eux élus,

1°. Son contrat d'acquisition,

2°. Le certificat de la transcription qu'il en a requise,

3°. L'état des charges & hypothèques grévant la propriété avec déclaration qu'il les acquittera seulement jusqu'à concurrence du prix stipulé dans son acte; savoir, sur-le-champ celles échues, & les autres aux mêmes termes & de la même manière qu'elles ont été constituées.

XXXI.

Lorsque l'acquéreur a fait cette notification dans le délai prescrit, tout créancier dont les titres ont été inscrits peut requérir la mise aux enchères & adjudication publique de l'immeuble, à la charge, 1°. de le déclarer à l'acquéreur, dans le mois de la notification par lui faite; 2°. de se soumettre de porter, ou faire porter, le prix au moins à un vingtième en sus de celui stipulé dans le contrat.

Cette réquisition est signifiée tant à l'acquéreur qu'au vendeur, par exploit signé, à peine de nullité, tant sur l'original que sur les copies, par le créancier, sinon par son fondé de procuration, de laquelle procuration il sera aussi donné copie.

XXXII.

Faute de la déclaration & soumission dans ledit délai, la

valeur de l'immeuble demeure fixée définitivement au prix ſtipulé par le contrat d'acquiſition ; & l'acquéreur ſera en conſéquence libéré de toutes charges & hypothèques, en payant ledit prix aux créanciers qui ſeront en ordre de le recevoir.

XXXIII.

En cas de revente ſur enchères, elle a lieu ſuivant les formes déterminées pour les ex-propriations forcées, à la diligence, ſoit de l'acquéreur, ſoit du créancier qui l'aura requiſe. Le pourſuivant énoncera dans les affiches la quotité du prix porté au contrat, & la ſomme à laquelle le créancier s'eſt obligé de le porter ou faire porter en ſus.

XXXIV.

Le tiers adjudicataire reſtitue à l'acquéreur les frais & loyaux-coûts du premier contrat & de ſa tranſcription ſur les regiſtres des hypothèques, enſemble ceux par lui faits pour parvenir à la revente, le tout en ſus du prix de l'adjudication.

XXXV.

L'acquéreur qui préféreroit de ſolder toutes les créances a ſon recours contre le vendeur pour le rembourſement de ce qu'il aura payé ou devra payer en ſus du prix ſtipulé par le contrat de vente, & pour les intérêts de cet excédant, à compter du jour des paiemens.

XXXVI.

Les diligences autoriſées par les articles XXX, XXXI, XXXII & XXXIII ne préjudicient en rien à l'action perſonnelle des créanciers non rembourſés contre le vendeur.

TITRE III.

Dispositions relatives aux hypothèques, privilèges & mutations du passé, & aux aliénations des rentes constituées.

XXXVII.

Les droits d'hypothèque ou privilège existans lors de la publication de la présente, qui n'auroient pas encore été inscrits en exécution & dans les formes de la loi du 9 messidor an 3, le seront dans les trois mois qui suivront ladite publication, pour tout délai.

XXXVIII.

Les inscriptions déja faites, ainsi que celles qui le seroient dans ledit délai, conserveront aux créanciers leur hypothèque, & le rang que leur assignoient les lois antérieures.

XXXIX.

Ceux desdits droits qui n'auroient pas été inscrits avant l'expiration des trois mois, n'auront d'effet qu'à compter du jour de l'inscription qui en seroit requise postérieurement.

XL.

Pour requérir l'inscription de droits antérieurs à la présente, le créancier ou le tiers agissant en son nom ne sera point obligé de représenter l'expédition du titre de la créance.

Elle sera faite sur la simple représentation de deux bordereaux contenant les indications prescrites par les articles XVII & XXI.

Celles à faire sur les biens d'une personne décédée pourront l'être sur la simple dénomination du défunt.

Le requérant sera tenu de déclarer la somme en numé-

raire, à laquelle il évalue les rentes & prestations pour lesquelles il s'inscrit.

XLI.

A l'égard des inscriptions au profit tant des mineurs, des interdits & des absens, sur leurs tuteurs, curateurs & administrateurs, que des époux encore mineurs, pour raison de leurs conventions & droits matrimoniaux, elles seront faites, à la diligence du subrogé tuteur ou curateur, ou à celle des père, mère & tuteur sous l'autorisation desquels le mariage a été contracté, &, à défaut de subrogé tuteur ou curateur, ou en cas de prédécès desdits père & mère, ou tuteur sous l'autorisation desquels le mariage a été contracté, à la diligence du parent le plus proche du mineur, autre que ses enfans.

A peine par chacun des susnommés de demeurer responsable du préjudice qui résulteroit du défaut ou retard d'inscription.

Si les inscriptions mentionnées au présent article n'ont point été requises, dans les deux mois de la publication de la présente, par les personnes chargées de le faire, elles le seront par le commissaire du directoire exécutif près les administrations municipales.

XLII.

Les inscriptions pour les droits d'hypothèque ou privilège, acquis, avant la promulgation de la présente, sur les rentes constituées, les rentes foncières & autres prestations de cette nature déclarées rachetables par les lois, seront faites; savoir,

Sur les rentes foncières & prestations réelles, au bureau des hypothèques de la situation des immeubles sur lesquels elles ont été créées;

Et sur les rentes constituées, au bureau du dernier domicile du créancier desdites rentes.

XLIII.

Dans les lieux où l'hypothèque générale étoit admise par les lois antérieures, & n'auroit pas été restreinte par les conventions des parties, les inscriptions déja faites, & celles qui auront lieu, dans le délai prescrit par l'art. XXXVII, pour toute créance antérieure à la publication de la présente, en conservent le rang sur les biens présens & à venir du débiteur, situés dans l'étendue du bureau où elles auront été requises, sans avoir besoin, de la part du créancier, de désigner la nature ni la situation des immeubles.

XLIV.

Les possesseurs d'immeubles qui n'auroient pas encore accompli toutes les formalités prescrites par les lois & usages antérieurs pour consolider leurs propriétés & en purger les charges & hypothèques, y suppléeront par la transcription de l'acte de mutation.

Les dépôts d'actes d'expropriation déja faits dans les formes prescrites par l'art. CV de la loi du 9 messidor an 3 tiendront lieu de cette transcription.

XLV.

Pour purger les hypothèques & priviléges qui existeroient en vertu des anciennes lois sur les rentes foncières, sur les prestations réelles déclarées rachetables, ainsi que sur les rentes constituées, les nouveaux possesseurs feront transcrire leurs titres; savoir, pour les rentes foncières & prestations réelles, au bureau des hypothèques de la situation des immeubles sur lesquels elles ont été créées; &, quant aux rentes constituées, au bureau du domicile actuel du précédent propriétaire.

XLVI.

Toutes mutations antérieures à la publication de la présente,

dont les actes auront été déposés avant ladite publication, ou transcrits dans les trois mois suivans, ne seront purgées que des charges & hypothèques non inscrites au registre de la conservation avant l'expiration desdits trois mois.

XLVII.

Si la transcription des mutations mentionnées aux deux articles précédens n'est faite qu'après l'expiration des trois mois qui suivront la publication de la présente, l'immeuble qui en est l'objet demeure grévé des charges & hypothèques consenties par les précédens propriétaires avant leur expropriation, & qui seroient inscrites avant cette transcription.

A l'égard des rentes constituées, elles demeurent grévées de celles desdites charges & hypothèques inscrites dans les divers bureaux où les précédens propriétaires, sur lesquels elles n'auroient point été purgées, auroient eu leur domicile.

XLVIII.

En cas d'insuffisance du prix de la vente pour l'acquit intégral des charges & hypothèques, l'acquéreur peut user de la faculté accordée par l'article XXX, sauf aux créanciers à requérir, si bon leur semble, l'adjudication aux enchères, suivant l'article XXXI.

XLIX.

Il n'est rien innové, pour les mutations antérieures à la présente, aux lois & usages qui auroient pu obliger le nouveau propriétaire à la représentation & au paiement de son prix, ni aux droits & actions des créanciers, soit pour l'exiger, soit pour suivre l'immeuble dans les mains du tiers possesseur.

L.

Dans le cas où les mutations de rentes constituées n'au-

roient lieu que postérieurement à la publication de la présente, le nouveau possesseur sera tenu des hypothèques inscrites dans le délai prescrit par l'article XXXVII, tant sur le dernier propriétaire, que sur ses auteurs, dans les divers bureaux où ils auroient eu leur domicile, & qui se trouveroient encore subsistantes sur lesdites rentes lors de la transcription de l'acte de mutation.

TITRE IV.

De la publicité des registres des bureaux de la conservation des hypothèques.

LI.

Les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer, quand ils en sont requis, la copie des actes transcrits sur leurs registres, ainsi que l'état des inscriptions subsistantes, ou le certificat qu'il n'en existe aucune.

LII.

Ils sont responsables du préjudice qu'occasionneroient

1°. Le défaut de mention sur leurs registres, des transcriptions d'actes de mutation, & des inscriptions requises en leurs bureaux;

2°. L'omission qu'ils feroient dans les certificats qui leur seroient demandés pour constater les inscriptions existantes, de l'une ou de plusieurs de celles requises antérieurement, à moins que, dans ce dernier cas, l'erreur ne provienne d'une désignation insuffisante, qui ne pourroit leur être imputée.

LIII.

Au moyen de la responsabilité prononcée par l'article précédent, l'immeuble à l'égard duquel le conservateur auroit omis une ou plusieurs des charges inscrites, en de-

meure affranchi dans les mains du nouveau poſſeſſeur, pourvu qu'il ait requis ce certificat depuis la tranſcription de l'acte de mutation, ſauf néanmoins aux créanciers le droit de faire colloquer leurs créances ſuivant le rang qui leur appartient, tant que le prix n'a point été payé au vendeur, ou que l'ordre & diſtribution n'en a point été fait entre les autres créanciers.

Le conſervateur ſera ſubrogé de droit aux actions que les créanciers qu'il auroit été obligé de payer avoient contre le débiteur originaire.

L I V.

Dans aucun cas les conſervateurs des hypothèques ne peuvent refuſer ni retarder les tranſcriptions d'actes de mutation, les inſcriptions, non plus que la délivrance des certificats, qui ſeront requiſes conformément aux lois, à peine de répondre des dommages-intérêts des parties.

L V.

La prorogation de délai prononcée par les lois des 26 frimaire, 19 ventôſe, 19 prairial, 24 thermidor an 4, & 28 vendémiaire an 5, continuera de ſubſiſter, juſqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné, pour les diſpoſitions de la loi du 9 meſſidor an 3 compriſes dans ladite prorogation, & ſur leſquelles il n'eſt point ſtatué par la préſente.

L V I.

Toutes lois, coutumes & uſages antérieurs demeurent abrogés en ce qu'ils auroient de contraire à la préſente.

L V I I.

La préſente ſera réimprimée & envoyée par les adminiſtrations centrales de département à celles municipales, qui la feront publier & afficher dans leurs arrondiſſemens reſpectifs.

L V I I I.

LVIII.

Il sera statué incessamment par une loi particulière sur les modifications dont la présente est susceptible pour son exécution dans les colonies.

LIX.

La présente résolution sera imprimée; elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'état.

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION.

Le Conseil des Cinq-Cents, ouï le rapport d'une commission spéciale, après avoir entendu trois lectures du projet de résolution relatif au régime hypothécaire, & aux expropriations forcées; savoir, la première lecture le 21 messidor an 6, la deuxième le , & la troisième le suivant,

Déclare qu'il n'y a pas lieu à l'ajournement, & prend la résolution suivante.

CHAPITRE PREMIER.

De l'expropriation forcée.

ARTICLE PREMIER.

Nul ne peut poursuivre la vente forcée de l'immeuble de son débiteur qu'en vertu d'un titre exécutoire, & qu'après trente jours du commandement par lui fait à ce dernier.

II.

Ce commandement pourra être fait sans l'assistance de témoins.

L'original sera visé, dans les vingt-quatre heures, par le

juge-de-paix du lieu où il aura été signifié, ou par l'un de ses assesseurs, & il en sera laissé une seconde copie à celui qui donnera le *visa*.

Chaque copie doit contenir en tête la transcription entière du titre, & la désignation des immeubles dont le créancier entend provoquer la vente.

III.

Si la vente est provoquée par des créanciers qu'un acquéreur a déclaré ne vouloir rembourser que jusqu'à concurrence du prix stipulé, le commandement sera remplacé par une dénonciation que l'acquéreur fera au vendeur de la réquisition desdits créanciers.

Cette dénonciation contiendra sommation de rapporter, dans les dix jours, main-levée des inscriptions excédant le prix de la vente.

IV.

L'adjudication, au plus offrant & dernier enchérisseur, est publiée & annoncée par des affiches imprimées, contenant,

1°. Le jour & l'heure où elle sera faite;

2°. La nature, la quantité superficielle & la situation des biens à vendre;

3°. L'évaluation des revenus dans la matrice du rôle de la contribution foncière;

4°. Les noms, profession, domicile du débiteur, & ceux du poursuivant;

5°. L'état des inscriptions existantes sur l'immeuble au jour du commandement;

6°. Les conditions de l'adjudication;

7°. Une mise à prix que le poursuivant sera tenu de faire, & qui tiendra lieu de première enchère;

8°. L'élection, par le poursuivant, d'un domicile dans la commune où l'adjudication devra se faire, auquel domicile les citoyens pourront prendre de plus amples renseignemens.

Si le créancier a laissé écouler le délai de six mois depuis la date du commandement, il ne peut faire procéder à l'affiche qu'après un nouveau commandement, en la forme & avec les délais prescrits par les articles I & II.

V.

L'apposition d'affiches vaut saisie de la propriété des biens qui y sont détaillés.

Elle se fait, 1°. à l'extérieur du domicile du débiteur, & des édifices saisis, s'il y en a; 2°. aux lieux destinés à recevoir les affiches publiques dans les communes, de la situation desdits biens, & de celle du bureau des hypothèques dont ils dépendent; 3°. dans la commune du chef-lieu de canton, & enfin à la porte de l'auditoire du tribunal civil qui doit faire l'adjudication.

Il en est déposé un exemplaire au greffe de ce tribunal, pour servir à l'adjudication.

VI.

Cette apposition est constatée par procès-verbaux d'huissier, sans qu'il soit nécessaire de l'assistance de témoins. Ces procès-verbaux, ainsi que les affiches, seront notifiées, & copie en sera laissée, tant au saisi qu'aux créanciers inscrits aux domiciles par eux élus, dans le délai de cinq jours de la date du dernier procès-verbal d'affiches. Il sera ajouté à ce délai un jour par cinq myriamètres (dix lieues communes) de distance du lieu de la situation des biens, à celui du domicile du saisi.

Les originaux de ces procès-verbaux & des exploits de leur notification, sont soumis au *visa* prescrit par l'article II; ils doivent être inscrits au bureau des hypothèques de la situation des biens.

VII.

Il ne peut y avoir moins de deux décades ni plus d'un

mois entre la notification prescrite en l'article précédent, & le jour indiqué pour l'adjudication.

VIII.

Pendant toute la durée des poursuites, le débiteur reste en possession, comme séquestre & dépositaire de justice, sans préjudice néanmoins du droit des créanciers de faire procéder à la saisie mobiliaire des fruits, conformément aux lois.

Il ne peut faire aucune coupe de bois, ni se permettre aucune dégradation, sous peine de dommages & intérêts, au paiement desquels il sera contraignable par corps.

Il ne peut, à compter du jour de l'inscription prescrite par l'article VI de la notification des procès-verbaux d'affiches, disposer de la propriété, & est tenu, aussitôt la signification du jugement d'adjudication, de délaisser la possession.

IX.

L'adjudication est faite par le tribunal civil de la situation des biens, aux enchères & à l'extinction des feux.

X.

Un créancier ne peut provoquer que successivement la vente des biens de son débiteur situés dans plusieurs départemens, à moins que les biens ne fassent partie d'un domaine exploité ou affermé par une même personne. Dans ce cas, l'adjudication de la totalité desdits biens se fait par le tribunal civil dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu d'habitation ou exploitation.

Dans le cas où il n'y auroit pas de chef-lieu d'exploitation, la compétence sera déterminée par le mode indiqué en l'article XII.

XI.

Si plusieurs créanciers provoquent la vente des mêmes

biens, l'adjudication aura lieu sur la poursuite de celui qui aura fait le premier la notification des procès-verbaux d'affiches.

Si l'un d'eux a compris dans sa poursuite une plus forte quantité de biens, il demeure seul poursuivant.

XII.

Lorsque la vente sera poursuivie dans le cas énoncé en l'art. III, elle aura nécessairement lieu pour la totalité des biens compris dans le même contrat, quoique leur exploitation soit divisée.

L'adjudication sera faite par le tribunal civil, dans l'arrondissement duquel se trouvera située la partie des biens à laquelle la matrice du rôle de la contribution foncière attribue le plus de revenu.

XIII.

Aussitôt que les enchères seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ cinq minutes.

XIV.

S'il s'éteint deux bougies sans qu'il soit survenu d'enchère qui ait porté le prix à plus de quinze fois le revenu auquel le bien est évalué par la matrice des rôles de la contribution foncière, le tribunal sera tenu de remettre l'adjudication à vingt jours au moins & trente jours au plus, pendant lequel temps le poursuivant fera apposer & notifier de nouvelles affiches dans les formes ci-dessus.

XV.

Dans le cas où, soit à la première séance, soit à la subséquente, il y auroit des enchères pendant la durée des deux premières bougies, il en est allumé successivement

jusqu'à ce qu'il s'en soit éteint une sans qu'il soit survenu de nouvelle enchère, & l'adjudication est prononcée sur-le-champ au profit du dernier enchérisseur.

XVI.

Les enchères ne peuvent être moindres de 25 francs, lorsque la première mise à prix excède 2,000 francs; ni moindres de 5 francs pour les objets inférieurs.

XVII.

Au jour indiqué pour la remise ordonnée par l'art. XIV, le tribunal, après l'extinction de trois feux consécutifs, prononce l'adjudication définitive à celui qui a fait l'offre la plus avantageuse, quoique inférieure à quinze fois le revenu fixé par la matrice des rôles de la contribution foncière.

XVIII.

Lorsque l'adjudication est poursuivie sur la soumission d'un créancier d'augmenter le prix d'une vente volontaire, la somme à laquelle ce dernier s'est obligé de porter ou faire porter l'immeuble sert de première enchère.

Si, au jour annoncé pour l'adjudication, il se présente des enchérisseurs, l'immeuble est adjugé à celui qui a fait l'offre la plus avantageuse.

Dans le cas contraire, elle est faite au profit du créancier provoquant, pourvu qu'il la requière; s'il ne se présente point, ni personne pour lui, à l'effet de la requérir, le tribunal déclare, après l'extinction de trois feux consécutifs, que ce créancier demeure déchu du bénéfice de son enchère, & que l'acquéreur continue de demeurer propriétaire moyennant le prix stipulé dans son contrat; il condamne celui qui aura provoqué la vente aux frais de la poursuite, & en outre à payer, comme excédant du prix, la somme à laquelle il s'étoit obligé de porter ou faire porter l'immeuble en sus du prix conventionnel.

Le tout sans qu'il y ait lieu à aucune remise, quel que soit le montant du prix ou celui des enchères.

XIX.

Tout citoyen peut enchérir par lui-même ou par autrui; ceux qui enchériront pour un tiers ne peuvent être contraints de justifier de leurs pouvoirs; mais ils sont tenus de faire au pied du procès-verbal d'adjudication, dans les vingt-quatre heures qui la suivront, leur déclaration en command: faute de quoi ils seront réputés adjudicataires directs, & tenus comme tels de satisfaire à toutes les charges & suites de l'adjudication.

XX.

Ceux qui se seroient rendus adjudicataires pour le compte du débiteur saisi, ou de personnes notoirement insolvables, demeurent garans & responsables en leur propre & privé nom, nonobstant l'acceptation de la déclaration de command.

XXI.

Les frais pour parvenir à la vente & adjudication sont à la charge de l'adjudicataire, & par lui payés au poursuivant dans la décade de l'adjudication, en sus du prix.

XXII.

L'adjudication définitive doit être transcrite sur les registres du bureau des hypothèques de la situation des biens; elle ne transmet à l'adjudicataire que les droits que le saisi avoit à la propriété.

XXIII.

Le saisi ni les créanciers ne peuvent exciper contre l'adjudicataire d'aucun moyen de nullité ou omission defor-

malité dans les actes de la poursuite, qu'autant qu'ils les auroient proposés à l'audience où l'adjudication aura eu lieu; sauf l'appel tant du jugement qui y auroit statué que de celui d'adjudication, s'il contenoit lui-même des moyens de nullité ou omission de formalités prescrites.

XXIV.

Faute par l'adjudicataire d'avoir fait transcrire son adjudication dans le mois de sa date au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens, ou de satisfaire aux autres conditions de l'adjudication, il est procédé contre lui à la revente & adjudication sur folle enchère dans les mêmes formes & délais qu'à l'égard du saisi, sauf que le commandement sera remplacé par une simple sommation.

CHAPITRE II.

Des revendications.

XXV.

Ceux qui, avant l'adjudication, voudroient revendiquer comme à eux appartenant tout ou partie des biens saisis sur un tiers, ne peuvent le faire qu'en se rendant parties intervenantes dans la procédure d'adjudication, suivant les formes ci-après.

XXVI.

L'exploit d'intervention sera signifié, sans qu'il soit nécessaire de citer au bureau de conciliation, tant au poursuivant au domicile élu par les affiches, qu'au saisi, avec déclaration de la part du réquérant, qu'il fera statuer sur la revendication, à l'audience indiquée pour l'adjudication.

Le même exploit contiendra l'énonciation des titres justificatifs de la propriété par lui réclamée. Le réclamant les

déposera, avant le jour indiqué pour l'adjudication, au greffe du tribunal, où les parties intéressées pourront en prendre communication.

Si la revendication ne porte que sur des héritages particuliers, & non sur la totalité ou partie d'un corps de domaine entier, cet exploit contiendra en outre l'indication exacte de la situation, de la nature, de la consistance & des confins, par tenans & aboutissans, de chaque objet revendiqué.

A défaut de l'observation de ces formalités, il sera passé outre à l'adjudication, à moins que le poursuivant ne requière le contraire.

XXVII.

Le tribunal prononcera, si faire se peut, sur la revendication au jour indiqué, sinon il en renverra le jugement à une prochaine audience. Ce jugement ne pourra être rendu qu'après avoir entendu le commissaire du Directoire exécutif.

En cas d'appel, il y sera statué comme en matières provisoires, & sans tour de rôle.

XXVIII.

Toutes les fois qu'il y aura une revendication, il sera surfis à l'adjudication des objets revendiqués.

Le tribunal peut néanmoins, après avoir entendu les parties intéressées qui seroient présentes, & le commissaire du Directoire exécutif ordonner l'adjudication de tout ou de partie des objets non revendiqués, à la charge de prononcer à cet égard par un jugement séparé de celui relatif à la question de revendication.

XXIX.

Lorsque l'adjudication aura été retardée par une revendication, il ne pourra y être procédé qu'après l'apposition &

notification de nouvelles affiches dans les formes prescrites par les articles IV, V, VI & VII, sans qu'il soit besoin de renouveler le commandement, à moins qu'il ne se soit écoulé plus de six mois depuis la date du jugement qui aura statué sur la revendication.

XXX.

Les dispositions des articles XXV & suivans seront observées pour les réclamations, afin de maintenue de droit de passage, vue, ainsi que d'usufruit & autres services fonciers, & prestations réelles déclarées non rachetables par les lois.

XXXI.

L'action en revendication des biens adjugés en justice se prescrira uniformément, pour toute la République, par le laps de dix années, à compter du jour de la prise de possession de l'adjudicataire.

CHAPITRE III.

Des ordres & distributions de prix.

Art. XXXII.

L'ordre & distribution du prix des immeubles seront faits devant le tribunal civil qui aura procédé à leur adjudication.

A cet effet, il sera ouvert au greffe de ce tribunal un procès-verbal sur la première réquisition d'un des créanciers, & sur la remise qu'il sera tenu de faire en même temps d'un état, certifié par le conservateur des hypothèques, de toutes les inscriptions existantes sur le bien vendu.

XXXIII.

Le procès-verbal d'ordre ne pourra être clos que trente

jours après que son ouverture aura été notifiée, tant aux créanciers inscrits qu'à la partie saisie.

Pendant cet intervalle, les créanciers privilégiés qui ne sont point assujettis à l'inscription de leurs droits, seront tenus, à peine de déchéance de leurs priviléges, d'en produire les titres & pièces au greffe.

Quant aux privilégiés & créanciers inscrits, l'état mentionné en l'article précédent tient lieu pour eux de production; néanmoins ils sont tenus, sur la réquisition soit d'un créancier, soit de la partie saisie, de justifier des titres de leurs créances, & de les déposer & produire au greffe du tribunal.

XXXIV.

Il est loisible à tout créancier & à la partie saisie de prendre communication, pendant le même délai, du procès-verbal d'ouverture d'ordre, de l'extrait des inscriptions, & des titres & pièces qui auroient été produits; de faire sur le tout les observations qu'ils croiront convenables, & qui seront consignées sur le procès-verbal; faute de quoi, l'ordre sera dressé d'après l'extrait des inscriptions, & les titres & les pièces produits.

En cas de contestation, il y est statué par le tribunal entre le réclamant & ceux dont il conteste en tout ou partie le droit de collocation.

XXXV

L'homologation de l'ordre sera portée à la première audience qui suivra l'expiration du délai de trente jours, fixé par l'article XXXIII, pour y être statué par le tribunal, ainsi que sur les contestations qui auroient été élevées, sans qu'il soit besoin d'assignation à la partie saisie ni aux créanciers, & sauf l'appel, nonobstant lequel les collocations qui n'auroient pas été contestées recevront leur exécution.

Les frais pour parvenir à la confection de l'ordre seront pris par préférence à toute créance, & colloqués au profit du poursuivant.

XXXVI.

Le jugement d'homologation ordonne la délivrance, par le greffier, des bordereaux de collocation à ceux qui viennent en ordre utile, pour le montant en être acquitté par l'adjudicataire.

Ces bordereaux énoncent la nature & la quotité de la créance & de ses accessoires, ayant le même rang d'hypothèque, ainsi que l'époque d'exigibilité tant du capital que des intérêts ou arrérages.

Le même jugement détermine celle des inscriptions qui ne viennent point en ordre utile sur le prix, & ordonne que la radiation en sera faite par le conservateur des hypothèques, en ce qu'elles frapperoient sur l'immeuble aliéné.

XXXVII.

Toutes lois, coutumes & usages antérieurs demeurent abrogés en ce qu'ils auroient de contraire à la présente.

XXXVIII.

La présente résolution sera imprimée; elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'Etat.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Messidor an 6.